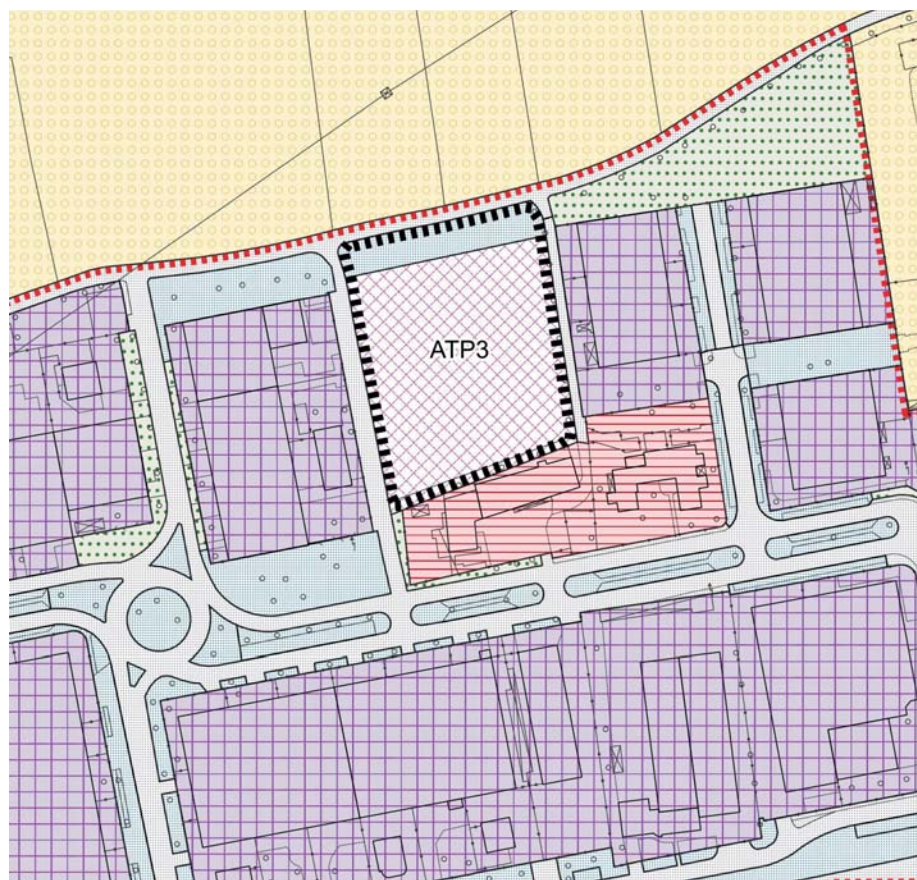


ATP 3 - VIA SERASSI / VIA RAVAROLO



- | | |
|--|---|
| AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione | AGR2 - Ambiti del paesaggio rurale compresi nel contesto urbano |
| ATP - Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione Produttiva | SP - Aree normate dal Piano dei Servizi |
| R1 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale da consolidare o riqualificare | STR - Aree per la viabilità esistenti |
| D1 - Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo | Tessuto urbano consolidato |
| VP - Verde privato | |

LOCALIZZAZIONE

L'area si colloca nella parte sud orientale del territorio comunale, ed è raggiungibile dalle vie Serassi e Ravarolo.

L'intera area è già classificata come ambito di trasformazione a destinazione produttiva dal PGT vigente.

Il nuovo PGT riconferma l'edificabilità dell'area atteso che risulta completamente inclusa nel Tessuto Urbano Consolidato.

DATI URBANISTICI

Superficie complessiva: mq. 7.311

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 5.000

Indice di edificabilità territoriale: IE = 0,60 mq./mq.

mq di SL da acquisire = 50% della SL di nuova edificazione

H = 13,5 metri

Destinazione d'uso prevalente: produttiva.

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato); residenziale solo per custode o proprietario azienda con max 150 mq. di SL per edificio.

Destinazione d'uso non ammessa: residenziale ricettiva ed agricola;

Area filtrante = 30 % superficie comparto attuativo;

Parcheggi privati = 2 posti auto ogni unità immobiliare

Finalità urbanistica dell'ambito: completare il tessuto urbano produttivo

Eventuali problematiche da risolvere: l'infrastrutturazione interna;

Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella Rete Verde Comunale, nella carta della Rete Ecologica Comunale ed altre prescrizioni di carattere ambientale imposte dal PGT o sovraordinate, oltre ad eventuali prescrizioni contenute nel parere motivato della Valutazione Ambientale Strategica.

Dovrà essere garantita un'adeguata fascia filtro a verde ambientale sul lato nord del comparto a mascheramento della nuova edificazione verso la piana agricola, piantumata con essenze arboree autoctone non allergeniche, da asservire/cedere al Comune.

Dovrà altresì essere realizzata un'adeguata fascia a filtro verde con barriere fonoassorbenti a tutela delle vicine abitazioni poste a sud del comparto.

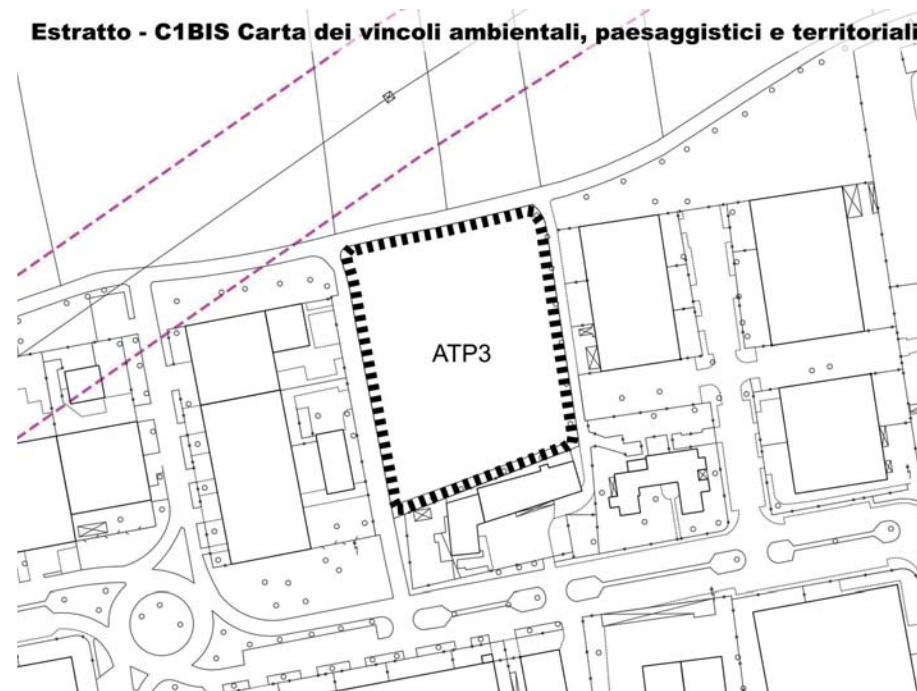
Dovrà essere valutata la necessità di smaltire le acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne conformemente a quanto previsto dal R.R. 4/2006. Qualora le nuove e future configurazioni di tali ambiti presuppongano la richiesta di nuovi titoli abilitativi ambientali (emissioni in atmosfera, scarichi, ecc.) dovranno essere attivate tutte le procedure autorizzative in materia ambientale presso i relativi Enti Competenti.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

NOTE

L'ortofoto restituisce la condizione di suolo libero delle aree in oggetto ma anche la sua completa inclusione nel Tessuto Urbano Consolidato.

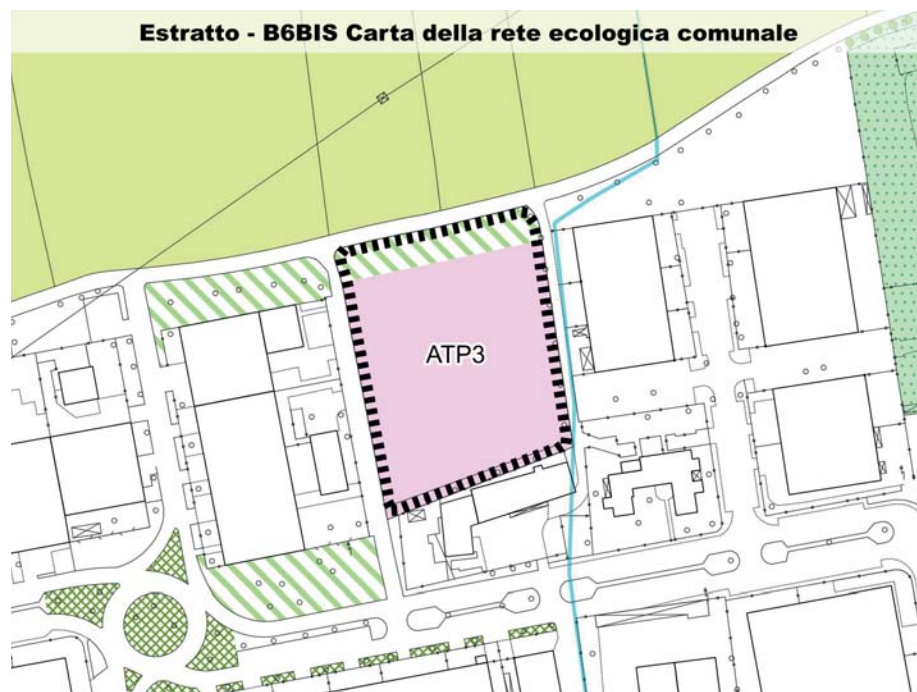


 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

--- Distanze di prima approssimazione degli elettrodotti

NOTE

L'ambito non è direttamente interessato da vincoli ambientali di natura sovraordinata.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Elementi strutturali della REC

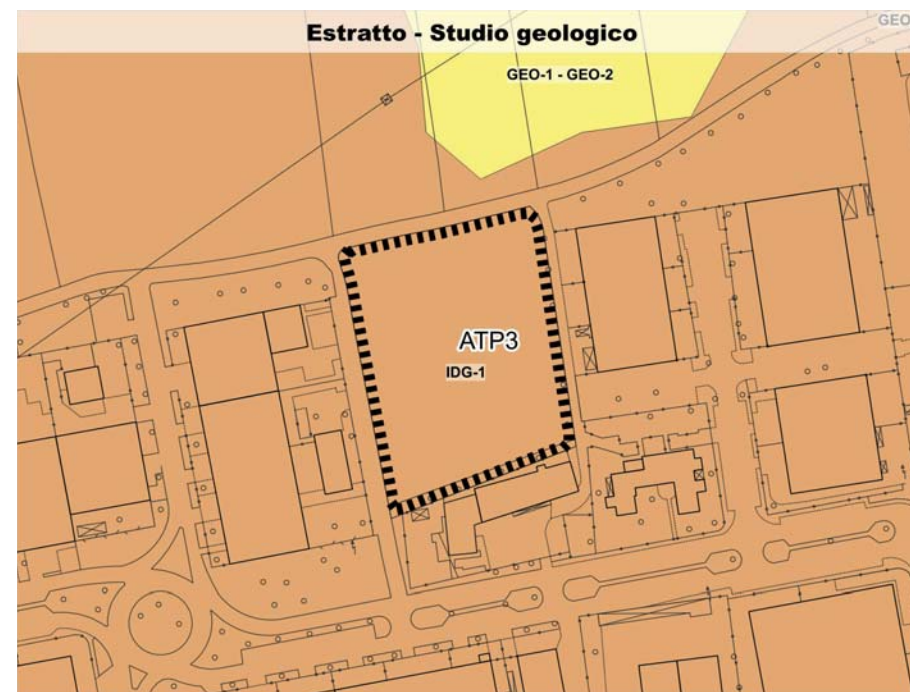
-  Ambiti agricoli strategici
-  Aree polivalenti di interesse ecosistemico
-  Formazioni arboreo-arbustici e lineari
-  Reticolo idrico consortile

Ambiti di potenziale trasformazione

-  Aree di trasformazioni
-  Aree verdi esistenti e di prossima trasformazione finalizzate alla riduzione dell'impatto
-  Aree sportive e giardini pubblici esistenti e di progetto

NOTE

L'ambito risulta esterno agli areali costituenti la Rete Ecologica Comunale, tuttavia confina a nord con l'area agricola strategica. Di questa condizione si dovrà tenere conto nella fase di progettazione attuativa, attraverso la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale da asservire/cedere al Comune.



 AT - Perimetro Ambiti di Trasformazione

Classe 3 - Arancione: fattibilità con consistenti limitazioni

-  IDG-1: aree a bassa soggiacenza della falda/possibile presenza di falde sospese

Classe 2 - Gialla: fattibilità con modeste limitazioni

-  GEO-1: aree prevalentemente limoso-argillose con limitata capacità portante
-  GEO-2: aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali

NOTE

La componente geologica del PGT attribuisce alle aree in oggetto la classe di fattibilità 3. Sarà pertanto necessario eseguire gli approfondimenti geologici richiesti dallo studio.